



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376195

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2007489-83.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALAMANCA, são agravados FABIANO APARECIDO DIAS DE OLIVEIRA e LILIAN FRANCINE DA SILVA OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante: Condomínio Residencial Parque Salamanca

Agravados: Fabiano Aparecido Dias de Oliveira e Lilian Francine da Silva Oliveira

Agravo de Instrumento nº 2007489-83.2025.8.26.0000 - 1ª Vara Cível de Sorocaba

Voto nº 31.339

Processual. Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução por título extrajudicial. Imóvel gerador dos encargos alienado fiduciariamente. Execução dirigida exclusivamente contra os devedores fiduciantes. Situação em que inviável a penhora do imóvel como um todo, não sendo os devedores, mercê da garantia outorgada, titulares do domínio. Possibilidade quando muito de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC). Caráter *propter rem* da obrigação que, em absoluto, não se confunde com existência de direito real sobre a coisa. Impossibilidade de se penhorar, nesse caso, bem integrante do patrimônio de terceiro estranho à relação processual. Decisão agravada, que deferiu tão somente a penhora dos direitos dos executados sobre o bem, mantida. Agravo de instrumento do exequente não provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida na fls. 219/220 deste instrumento (fls. 206/207 dos autos principais), que, no âmbito de processo relativo a execução por quantia certa fundada em título extrajudicial (crédito relativo a contribuições ordinárias de condomínio edilício), deferiu a penhora tão somente dos direitos de titularidade dos executados, devedores fiduciantes, em relação ao imóvel gerador da dívida exequenda.

Insurge-se o exequente, insistindo na natureza *propter rem* da dívida oriunda de despesas condominiais, de modo que o imóvel responderia pelo débito, ressaltando a necessidade de conservação do condomínio. Dessa forma, diz ser irrelevante o fato de o bem ter sido alienado fiduciariamente, acenando com a possibilidade de intimação do credor fiduciário para habilitação do crédito. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo, denegando-se o pedido de efeito suspensivo e antecipação da tutela recursal, dispensando-se outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O agravo, que é tempestivo, veio instruído com a prova do recolhimento do preparo e com as peças principais, deixando os agravados de se manifestar em contrarrazões no prazo legal.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Não se discute a natureza dos encargos condominiais, que como é pacífico são tidos como *propter rem*, ou seja, acompanham a coisa e vinculam cada titular, independentemente de a constituição do débito ser eventualmente anterior à transmissão do domínio.

A esse respeito, como ensina LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, “*transmitida a titularidade real, ainda sendo esta ativa, transmite-se, juntamente com ela, a totalidade das obrigações existentes que têm por causa a coisa objeto de direito real*” (cf. Direito das Coisas, p. 116, São Paulo: RT, 2008).

Essa característica, de resto, a qual já era reconhecida pela doutrina e jurisprudência há muito, está expressa no art. 1.345 do Código Civil (“*O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios*”).

É preciso, entretanto, compreender adequadamente o significado dessa figura jurídica, que se presta a indicar a titularidade passiva da obrigação, não se confundindo com a figura dos direitos reais de garantia, nem tampouco autorizando impropriedades como frequentemente encontradas na prática, no sentido de que a coisa *garanta* a dívida, ou de que a coisa *responda pela dívida*, em vez da pessoa, dentre outras variantes.

Afirmar que a obrigação é *propter rem* é afirmar, em última análise, que sua satisfação poderá ser exigida do titular atual do domínio, independentemente de quem fosse o titular na época da constituição da própria obrigação.

De forma alguma se pode aceitar, contudo, e com o perdão da insistência, a sugestão de que o credor disponha de um direito real sobre a coisa, que permita alcançá-la qualquer que seja o titular passivo da obrigação, ou ainda qualquer que seja a pessoa contra quem dirigida eventual pretensão de satisfação da prestação. Não há paralelo possível, em suma, com o quadro descrito pelo art. 835, § 3º, do CPC.

Projetada a situação para o plano processual, e especificamente considerada a hipótese de débito condominial, não há como pretender que, mesmo em cobrança de dívida decorrente de despesas comuns, o condomínio possa sem maiores embaraços penhorar o imóvel, qualquer que seja o acionado para a cobrança, a partir da simplista e enganosa ideia de que a unidade responda pela dívida e de que a cobrança necessariamente recaia sobre ela.

De ordinário, a cobrança deverá ser dirigida contra o titular da propriedade, e nessas condições a penhora poderá recair sobre a coisa não por força do caráter *propter rem* da obrigação, mas pelo simples fato de que o devedor responde com seus bens para a satisfação da execução, em regra elementar de responsabilidade patrimonial.

Havendo mais de uma opção, entretanto, e elegendo o credor como acionado quem não seja o titular da propriedade, não pode simplesmente pretender penhorar a coisa em si, pelo simples motivo de que nesse caso estaria afetando o patrimônio de parte estranha à execução. O crédito deve ser satisfeito, nessa hipótese, à custa do patrimônio do executado, eventualmente com a penhora de seus direitos sobre a coisa, como no exemplo do compromissário comprador, jamais entretanto com a afetação do domínio, que ao promitente comprador não toca.

Algo semelhante se passa com imóveis em regime de alienação fiduciária. Por meio dessa modalidade de garantia, o credor fiduciário passa a ter a propriedade resolúvel sobre a coisa (art. 22, *caput*, da Lei nº 9.514/97), ao passo que o outorgante da garantia tem reservados para si direitos sobre o imóvel, que retornará para seu domínio na hipótese de quitação da dívida garantida e de extinção da garantia (art. 25 do mesmo diploma legal). Até lá, permanece o devedor fiduciante como mero possuidor direito da coisa (art. 23, parágrafo único).

Enquanto a coisa se encontra em poder do devedor fiduciante,

todavia, quem responde pelos encargos condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel é esse, não o credor fiduciário (art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97), com propriedade resolúvel.

E, nesses termos, se eventualmente movida execução por débitos dessa natureza, figurando o devedor fiduciante no polo passivo, não pode ser penhorado o imóvel em si, já que a propriedade está temporariamente excluída da esfera jurídica daquele, restando ao credor, querendo, a penhora de outros bens integrantes do patrimônio do executado ou, quando muito, dos direitos dele, devedor, sobre a coisa, decorrentes da alienação fiduciária (cf. art. 835, XII, do CPC, que fala na constrição de *direitos aquisitivos* derivados de alienação fiduciária em garantia, não da coisa em si).

No caso dos autos, a demanda foi dirigida contra a devedora fiduciante, tão somente, não havendo, assim, na linha do aqui exposto, como admitir a penhora do imóvel como um todo, se muito dos direitos da executada sobre ele, nem há espaço para impor à credora fiduciária o pagamento do encargo.

O Superior Tribunal de Justiça respalda referido entendimento. No tocante à impossibilidade, em geral, de se penhorar bem objeto de alienação fiduciária por força de débitos do devedor fiduciante e no âmbito de demanda somente contra ele movida, vejam-se os julgados a seguir:

“Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.” (REsp nº 1.677.079/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25/9/2018, DJe 1º/10/2018).

“Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.” (AgInt no AREsp nº 644.018/SP, 4ª T., Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 2/6/2016, DJe 10/6/2016).

Por outro lado, a desautorizar o falacioso argumento de que o caráter *propter rem* da dívida condominial autorizaria a afetação do patrimônio de

parte estranha à execução, confira-se:

“1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda. 2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade. 3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.” (REsp nº 1.273.313/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 3/11/2015, DJe 12/11/2015).

Correta, por isso, a r. decisão agravada, que fica integralmente confirmada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator